

**Vyhlásenie vedenia spoločnosti pre potreby auditu – Výročná správa
zostavená podľa slovenského zákona o účtovníctve**

KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovensko

Dátum:

Vážené dámy, vážení páni,

poskytujeme Vám toto vyhlásenie v súvislosti s overením výročnej správy za rok končiaci **31. decembra 2017** (ďalej len „výročná správa“) spoločnosti **P3 Bratislava Park s.r.o.** (ďalej len „Spoločnosť“), ktoré Vaša Spoločnosť vykonala so zámerom

- vyjadriť názor, či táto výročná správa je v súlade s účtovnou závierkou Spoločnosti zostavenou podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“),
- vyjadriť názor, či výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve,
- uviesť, či na základe poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej ste zistili významné nesprávne vo výročnej správe a uviesť charakter každej takejto významnej nesprávne.

Uznávame našu zodpovednosť za vyhotovenie výročnej správy v súlade so zákonom o účtovníctve. Výročnú správu schvaľujeme.

V dostatočnej miere sme si vyžiadali informácie od tých zamestnancov Spoločnosti, ktorí majú relevantné vedomosti a skúsenosti. Na základe toho Vám potvrdzujeme, že podľa nášho najlepšieho vedomia a svedomia:

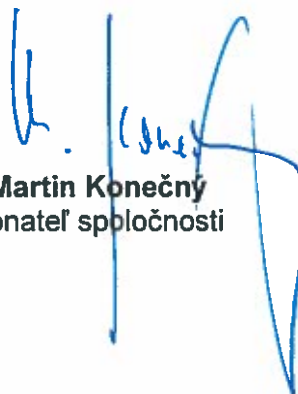
1. Informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou Spoločnosti.
2. Výročná správa obsahuje všetky informácie podľa § 20 zákona o účtovníctve.

3. Výročná správa poskytuje pravdivý a verný obraz o Spoločnosti podľa zákona o účtovníctve.
4. Výročná správa obsahuje účtovnú závierku, vrátane správy audítora k tejto účtovnej závierke.

S pozdravom

A blue ink signature of Peter Jánoši.

Peter Jánoši
konateľ spoločnosti

A blue ink signature of Martin Konečný.

Martin Konečný
konateľ spoločnosti

P3 Bratislava Park s.r.o., Hodžovo námestie 1/A, 811 06 Bratislava

**VÝROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ
ZA ROK 2017**

I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno : P3 Bratislava Park s.r.o.
Sídlo : Hodžovo námestie 1/A, 811 06 Bratislava
IČO : 36 856 665
Dátum vzniku : 25. január 2008
Spôsob vzniku : Zmluvou o zlúčení zo dňa 22.09.2015 vo forme notárskej zápisnice č. N 411/2015, Nz 32411/2015, NCRI 33162/2015.
Dátum zápisu v OR: 2. február 2008 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sa, Vložka číslo: 50348/B

Spoločnosť P3 Bratislava Park s. r. o. bola založená 25. januára 2008 a do obchodného registra bola zapísaná 2. februára 2008 pod obchodným menom DGH Slovakia, s .r. o. (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro., vložka 50348/B).

Spoločnosť P3 Bratislava Park s. r. o. je právnym nástupcom nižšie uvedených spoločností v dôsledku zlúčenia:

- WP DCA s.r.o.,
- WP DCB s.r.o.,
- WP DCC s.r.o.,
- WP DCD s.r.o.,
- WP Infrastructure, s.r.o.
- POINTPARK BA5 s.r.o.,
- POINTPARK BA5B s.r.o.,
- POINTPARK BA6A s.r.o.,
- POINTPARK BA6B s.r.o.,
- HOLDING COMPANY s.r.o.

Dňa 23. septembra 2008 došlo k zmene obchodného mena spoločnosti z pôvodného DGH Slovakia, s. r. o. na WP INFRA s. r. o. Dňa 8. októbra 2015 došlo k zmene mena obchodného mena spoločnosti z WP INFRA s. r. o. na P3 Bratislava Park s. r. o.

Základné imanie : 6 639 EUR

Údaje o neobmedzenom ručení: Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

Štatutárny orgán k 31. decembru 2017:

Konatelia:

Peter Jánoši – od 28. novembra 2014

Martin Konečný – od 20. novembra 2013

Katie Jane Schoultz – od 1. augusta 2017

Predmet činnosti:

- Prenájom nehnuteľností bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom;
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním služieb iných než základných služieb spojených s prenájomom;
- Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod);
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu;
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb;
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby;
- Reklamné a marketingové služby;
- Obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností;
- Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov;
- Vedenie účtovníctva;
- Administratívne služby;
- Poradenská činnosť v oblasti stavebníctva v rozsahu voľnej živnosti;
- Logistika – optimalizácia prepravných ciest v rozsahu voľnej živnosti;
- Skladovanie;
- Poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt;
- Faktoring a forfaiting;
- Prenájom hnutel'ných vecí.

Prehľad spoločníkov k 31. decembru 2017:

P3 Czech&Slovakia a.s.
Na Florenci 2116/15
Praha 1 110 00
Česká republika

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti P3 Group S. a. r. l. so sídlom 6C, rue Gabriel Lippman, L-5365 Munsbach, Luxembourg.

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku

1. Vývoj trhu s nehnuteľnosťami v roku 2017

Rok 2017 bol pre slovenský trh priemyselných nehnuteľností charakteristický stabilnou aktivitou v oblasti prenájomov. Najviac transakcií bolo uzatvorených v logistickom a automobilovom sektore. Neobsadenosť priestorov v Bratislave a okolí sa drží na úrovni cca 3,60% ale na začiatku roka 2018 sa očakáva jej mierny pokles.

Najväčší kontrakt, ktorý sa uskutočnil v roku 2017 sa týkal priestorov pre Amazon, s rozlohou 60-tisíc m² v logistickom parku Mountpark v Seredi, na druhom mieste to bol kontrakt so značkou odevov C&A s rozlohou 30-tisíc m² v CTP parku v Trnave a na treťom mieste bol kontrakt na obnovenie zmluvy a prenájom 12-tisíc m² pre spoločnosť Gefco v parku ProLogis pri Senci.

2. Sumarizované finančné údaje:

V nasledujúcich tabuľkách sú uvedené vybrané ukazovatele z účtovných výkazov Súvaha v plnom rozsahu a Výkaz ziskov a strát v plnom rozsahu k a za dvanásťmesačné obdobie končiace 31. decembrom 2017 a porovnanie s rokom 2016 a to k 31. decembru 2016.

Výkaz ziskov (EUR) vybrané položky	12 mesiacov končiacich 31. decembra 2017	12 mesiacov končiacich 31. decembra 2016
Čistý obrat	12 044 019	8 833 687
Výnosy z hospodárskej činnosti	12 234 841	8 847 697
Tržby za predaj služieb	12 044 019	8 833 687
Tržby z predaja DHM	0	0
Ostaté výnosy z HČ	190 822	14 010
Náklady na hospodársku činnosť	7 764 879	7 280 475
Spotreba materiálu a energie	493 631	420 482
Opravné položky k zásobám	0	0
Služby	2 804 536	3 169 655
Osobné náklady	0	0
Dane a poplatky	283 907	203 614
Odpisy DHM a DNM	4 002 649	3 407 248
ZC predaného DHM a materiálu	0	0
Opravné položky k pohľadávkam	0	0
Ostatné náklady na HČ	180 156	79 476
VH z hospodárskej činnosti	4 469 962	1 567 222
Pridaná hodnota	8 745 852	5 243 550
Výnosy z finančnej činnosti	17 550	3 049
Výnosové úroky	0	193
Kurzové zisky	0	2 856
Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií	17 550	0
Náklady na finančnú činnosť	3 416 022	4 545 131
Nákladové úroky	2 869 145	3 132 712
Náklady na precenenie CP a na derivátové operácie	0	0
Ostatné náklady na FČ	546 139	1 409 393
VH z finančnej činnosti	-3 398 472	-4 542 082
VH za účtovné obdobie pred zdanením	1 071 490	-2 974 860
Daň z príjmov	322 990	-750 515
VH za účtovné obdobie po zdanení	748 500	-2 224 345

Bilančná suma spoločnosti dosiahla 126 479 tis. Eur čo predstavuje medziročný pokles o 1 243 tis. Eur. Hodnota dlhodobého nehmotného majetku (oceniteľné práce) poklesla o 2 tis. Eur. Hodnota dlhodobého hmotného majetku dosiahla úroveň 122 084 tis. Eur, čo

predstavuje medziročný pokles o 2 912 tis. Eur. Obežné aktíva spoločnosti vzrástli o 45 tis. Eur a dosiahli sumu 1 108 tis Eur.

Súvaha (EUR) Vybrané položky	31. december 2017	31. december 2016
Majetok spolu	126 479 109	127 722 393
Neobežný majetok	122 123 552	125 037 666
Dlhodobý nehmotný majetok	39 962	42 182
Dlhodobý hmotný majetok	122 083 590	124 995 484
Obežný majetok	1 108 338	1 063 667
Zásoby	0	0
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky	376 952	677 182
Finančné účty	731 386	386 485
Časové rozlíšenie	3 247 219	1 621 060
Vlastné imanie a záväzky	126 479 109	127 722 393
Vlastné imanie	28 480 461	27 787 354
Základné imanie	6 639	6 639
Zákonné rezervné fondy	2 995	2 995
Oceňovacie rozdiely z precenenia	35 956 792	36 110 759
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-25 575 871	-23 450 100
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	748 500	-2 224 345
Záväzky	97 995 105	99 857 778
Dlhodobé záväzky	96 893 620	37 599 678
Dlhodobé bankové úvery	0	57 030 223
Krátkodobé záväzky	902 058	4 191 232
Krátkodobé rezervy	199 427	164 845
Bežné bankové úvery	0	871 800
Časové rozlíšenie	3 543	77 261

3. Pohľadávky a záväzky z obchodného styku

k 31. decembru 2017 v celých eurách	Pohľadávky /311/	Záväzky/321/
Celkom z toho:	204 420	604 623
Dlhodobé	0	0
Krátkodobé	204 420	604 623
<i>V lehote splatnosti</i>	<i>69 430</i>	<i>457 674</i>
<i>Po lehote splatnosti</i>	<i>134 990</i>	<i>146 949</i>

4. Daňové záväzky a pohľadávky

k 31. decembru 2017 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom (záväzok)	297 435	0
Daň z príjmov - záväzok	164 112	0
DPH - záväzok	133 323	0
Ostatné dane	0	0

5. Očakávaný vývoj v roku 2018

V roku 2018 predpokladáme, že slovenský priemyselný trh bude silne motivovaný prostredníctvom e-commerce, ktorý sa neustále v Európe rozširuje. Oblúbenosť online nakupovania spôsobuje, že obchodník potrebuje ďalšie nové a vysokokvalitné sklady a tým pádom sa očakáva i silný rast v rámci odvetvia logistiky. Predpokladom je, že slovenský hrubý domáci produkt v roku 2018 sa zvýši až o 4,1 %. Motorom zostane vysoký domáci dopyt. Zlepšovanie situácie na trhu práce podporí spotrebu domácností.

Slovensko je naďalej jednou z najrýchlejšie rastúcich ekonomík v eurozóne, vďaka výrobcam a ich dodávateľom. Na čele dopytu po nových priestoroch sú stále dodávatelia automobilového priemyslu a to najmä dodávatelia pre automobilku JLR.

Aktuálna miera neobsadenosti skladových priestorov na Slovensku je dosť nízka, a preto očakávame ďalší nárast výstavby logistických parkov. Vývoj výstavby sa zameriava na západný región a širšiu oblasť Bratislavy. Slovenský trh si naďalej udržal výšku priemerného nájomného v hodnote cca 3,60 Eur/m2/mesiac v skladových priestoroch a v krátkodobom horizonte sa zmena neočakáva.

Vzhľadom na vysokú úroveň dohodnutých prenájmov ešte pred dokončením výstavby až cca 70% v prípade rozostavaných projektov očakávame stále nízku neobsadenosť priemyselných nehnuteľností.

III. Hospodársky výsledok vykázaný k 31. decembru 2017 a rozhodnutie o jeho vysporiadaní

O vysporiadaní hospodárskeho výsledku (zisk) za účtovné obdobie končiace k 31. decembru 2017 vo výške 748 500 EUR rozhodol spoločník spoločnosti nasledovne: Zisk vykázaný v individuálnej účtovnej závierke k 31. decembru 2017 bude v zmysle Rozhodnutia jediného spoločníka zo dňa 2. mája 2018 v celej sume 748 500 EUR použitý na vysporiadanie strát minulých rokov.

IV. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť vzhľadom k predmetu svojho podnikania nemá významný vplyv ani na životné prostredie ani na zamestnanosť.

V. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Od 31. decembra 2017 až do dátumu, ku ktorému sa vyhotovuje výročná správa, neboli zistené žiadne udalosti, ktoré by vyžadovali úpravu alebo vykazovanie.

VI. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

V účtovnom období končiacom ku dňu 31. decembra 2017 neboli v spoločnosti účtované žiadne náklady na vývoj a výskum.

VII. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

V účtovnom období končiacom ku dňu 31. decembra 2017 spoločnosť alebo osoby konajúce vo vlastnom mene, ale na účet spoločnosti, nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

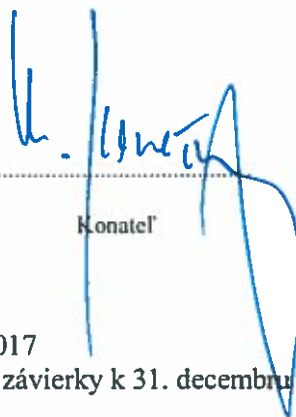
VIII. Existencia organizačnej zložky spoločnosti v zahraničí

Spoločnosť týmto potvrdzuje, že nemá v zahraničí zriadenú žiadnu organizačnú zložku.

V Bratislave dňa

Podpisy konateľov:


.....
Konateľ


.....
Konateľ

Prílohy :

1. Účtovná závierka k 31. decembru 2017
2. Výrok audítora z overenia účtovnej závierky k 31. decembru 2017